

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

5. Juli 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.18 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Klingnau
Bezeichnung: Nutzungsplanung Kulturland Teiländerung Kulturlandplan Gebiet "Loch – Holzmatte"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Kulturlandplan "Gebiet Loch, Parzelle 378", Situation 1:2'000 vom 22. Juli 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 15. Dezember 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Aufgrund des beabsichtigten Verkaufs der Parzelle 378 (bestehend aus Landwirtschafts- und Waldflächen) an die Ortsbürgergemeinde soll eine rund 0,75 ha grosse Teilfläche von der Landwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung umgezont werden.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Die von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Im Planungsbericht erfolgte keine Abstimmung mit den regionalen Interessen. Die vorliegende Teiländerung betrifft keine regionalen Aspekte.

3.3 Nutzungsplanung Kulturland

3.3.1 Erwerbsvoraussetzungen

Das fragliche Grundstück unterliegt gemäss der Einschätzung der zuständigen Fachstelle dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Die Veräusserung bedarf einer bodenrechtlichen Bewilligung. Diese kann erteilt werden, wenn der Käufer / die Käuferin ein Selbstbewirtschafter / eine Selbstbewirtschafterin im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich ist und der Kaufpreis nicht übersetzt ist. Eine Ausnahme der Selbstbewirtschaftung sieht vor, wenn das Grundstück in einer Schutzzone liegt und der Erwerber / die Erwerberin den Boden zum Zwecke des Schutzes erwirbt.

Gemäss der Beurteilung der zuständigen Fachstelle vom November 2021 konnte für den rund 0,7 ha grossen Teil der Parzelle 378 keine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden. Wird diese Fläche im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens in eine Schutzzone überführt, so kann das Grundstück in ungeteiltem Zustand durch die Ortsbürgergemeinde erworben werden. Teilflächen der Parzelle 378 sind bereits rechtskräftig als Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung festgelegt. Dabei handelt es sich gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) um eine Nutzungszone mit klarer ökologischer Ausrichtung (§ 24 BNO). Die für die Erteilung der Ausnahmegewilligung zuständige Fachstelle hat im Rahmen der Vorabklärungen die Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung als Schutzzone eingestuft. Mit der Umzonung der vorliegenden Fläche in die Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung sind die Anforderungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für den Erwerb durch die Ortsbürgergemeinde erfüllt.

3.3.2 Umzonung

Die Umzonung der 0,75 ha grossen Teilfläche der Parzelle erfolgt in einem Gebiet, das im Richtplan weitgehend als Schutz- und Naturschutzgebiet in der Ausgangslage dargestellt wird. Diese Fläche grenzt gemäss Kulturlandplan an einen besonderen Waldstandort, der als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) im Richtplan festgesetzt ist. Der östliche sowie nördliche, landwirtschaftlich genutzte Bereich der Parzelle 378 ist bereits rechtskräftig als Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung zoniert.

Gegen die Umzonung sprechen aus fachlicher Sicht keine überwiegenden Interessen.

3.3.3 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die vorliegende Teiländerung betrifft FFF (bedingte Eignung, FFF2), die im Richtplan festgesetzt sind. Die Umzonung in eine Landwirtschaftszone mit Nutzungseinschränkung, in diesem Fall in eine Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung hat keine Reduktion der FFF zur Folge.

3.4 Verschiedenes und Formelles

- Für sämtliche Planungsunterlagen ist der gleiche Titel zu verwenden.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Jürg Frey
Kreisplaner